Norkasumahasanati bt Ustaz Abdul Wahab (sebagai pentadbir harta pusaka Rahilah bt Hj Salim) lwn Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO W-01 (NCVC)(A)-248–07 TAHUN 2017
ABDUL RAHMAN SEBLI, ZALEHA YUSOF DAN SURAYA OTHMAN HHMR
20 OGOS 2018

Undang-Undang Tanah — Jualan tanah — Penipuan — Perintah — Pembatalan pindah milik — Sama ada perayu mengambil tindakan sewajarnya untuk memenuhi kehendak s 417 Kanun Tanah Negara — Sama ada tindakan perayu terhalang oleh had masa — Sama ada perayu berhak mendapat relif terhadap responden — Akta Had Masa 1953 ss 6(3), 22(1) — Kanun Tanah Negara s 417

Melalui saman pemula bertarikh 29 September 2016, perayu memohon satu perintah di bawah s 417 Kanun Tanah Negara ('KTN') untuk relif-relif yang berikut: (a) membatalkan pindah milik 1/2 bahagian hartanah bagi Geran Mukim No 1668, Lot 2543, Mukim Batu, Daerah Kuala Lumpur ('tanah tersebut') kepada Fakhrur Razi bin Shahri ('Fakhrur') yang dilakukan pada 5 Januari 1993 melalui perserahan No 3/93, *Jld* 139, Folio 54; dan (b) mengembalikan hakmilik 1/2 bahagian tanah tersebut kepada si mati (atau pusakanya) sebagai tuan punya berdaftar tanah tersebut. Si mati adalah pemilik berdaftar asal tanah tersebut dan perayu merupakan anak si mati dan juga pentadbir harta pusaka si mati melalui surat kuasa mentadbir bertarikh 23 April 2015. Fakhrur telah diamanahkan oleh si mati untuk menjual tanah tersebut melalui surat wakil kuasa bertarikh 18 Februari 1986, tetapi Fakhrur dengan curangnya telah memindah milik tanah tersebut kepada dirinya sendiri pada 5 Januari 1993 melalui perserahan No 3/93, *Jld* 139, Folio 54. Si mati kemudiannya telah memfailkan tindakan mahkamah terhadap Fakhrur melalui Guaman Sivil No S3–22—315 Tahun 2001 ('guaman sivil tersebut') dan satu penghakiman ingkar telah diperolehi olehnya terhadap Fakhrur. Penghakiman ingkar ini mengandungi pengisytiharan bahawa pindah milik tanah tersebut yang dilaksanakan oleh Fakhrur adalah tidak sah dan batal. Malangnya, sebelum si mati sempat melaksanakan penghakiman ingkar tersebut dengan mengambil tindakan untuk memindah balik tanah tersebut kepada dirinya daripada Fakhrur, beliau telah meninggal dunia pada 24 Oktober 2005. Perayu selaku pentadbir harta pusaka si mati telah berbincang dengan Fakhrur untuk melaksanakan pengisytiharan tersebut,

namun semua perbincangan menemui jalan buntu. Oleh itu, perayu memohon kepada mahkamah untuk relif-relif tersebut. Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur menolak permohonan perayu dan dengan itu rayuan ini. Isu-isu untuk pertimbangan adalah: (i) sama ada perayu telah mengambil tindakan sewajarnya untuk memenuhi kehendak s 417 KTN; (ii) sama ada tindakan perayu terhalang oleh had masa; dan (iii) sama ada perayu berhak mendapat relif terhadap responden.

Diputuskan, membenarkan rayuan perayu dengan kos:

(1) Kesan undang-undang kepada pengisytiharan di dalam penghakiman ingkar tersebut ialah, tiada pindah milik yang sah atas nama Fakhrur telah dilaksanakan ke atas tanah tersebut, seolah-olah tiada urusan pindah milik telah berlaku. Ekuiti menganggap pengisytiharan di dalam penghakiman ingkar tersebut sebagai mewujudkan, pada tarikh penghakiman, suatu amanah konstruktif bagi 1/2 bahagian tanah tersebut yang mana Fakhrur memegang 1/2 bahagian tanah tersebut sebagai pemegang amanah bagi si mati (atau pusakanya), dan amanah tersebut hanya akan dilepaskan setelah pemilikan 1/2 bahagian tanah tersebut dikembalikan kepada si mati (atau pusakanya) (lihat perenggan 26–27).

(2) Adalah kurang tepat untuk pesuruhjaya kehakiman yang bijaksana menyatakan bahawa perayu gagal mengemukakan apa-apa bukti untuk menunjukkan bahawa beliau telah berusaha untuk memindah balik tanah tersebut kepada si mati (atau pusakanya). Perayu telah berbincang dengan Fakhrur untuk melaksanakan pengisytiharan tersebut, namun semua perbincangan menemui jalan buntu dan oleh itu beliau memfailkan saman pemula ini sebagai jalan terakhir (lihat perenggan 29–30).

(3) Kebergantungan peguam kanan persekutuan yang bijaksana kepada s 6(3) Akta Had Masa ('AHM') adalah tidak bertepatan. Ini kerana had masa yang ditetapkan di bawah peruntukan ini adalah tertakluk kepada s 22(1) AHM. Saman pemula yang difailkan oleh perayu merupakan satu tindakan oleh seorang benefisiari untuk mendapat balik harta amanah dari milikan seorang pemegang amanah dalam ertikata s 22(1) AHM dan bukan semata-mata untuk melaksanakan penghakiman ingkar yang diperolehi terhadap Fakhrur pada 28 Februari 2003, yang mana had masa yang ditetapkan oleh s 6(3) ialah 12 tahun dari tarikh berkuatkuasanya penghakiman ingkar tersebut (lihat perenggan 31 & 33).

(4) Walaupun pertikaian dalam guaman sivil tersebut adalah antara si mati dan Fakhrur, tetapi perintah alternatif yang dipohon oleh si mati dan dibenarkan oleh mahkamah jelas ditujukan kepada penolong kanan pendaftar mahkamah dan juga kepada responden. Responden

sewajarnya mengambil pendirian berkecuali bagi mengelak daripada berlakunya ketidakadilan kepada mana-mana pihak, kecualilah tindakan perayu menyebabkan kemudaratan serius kepada responden. Tanggungjawab responden dalam situasi sebegini adalah tanggungjawab statutori. Dengan adanya perintah mahkamah dalam guaman sivil tersebut, tanggungjawab responden hanyalah untuk memberi kesan kepada perintah tersebut dan bukan untuk mempertikaikannya (lihat perenggan 35 & 37).

[English summary

By an originating summons dated 29 September 2016, the appellant applied for an order under s 417 of the National Land Code ('the NLC') for the following reliefs: (a) to nullify the transfer of 1/2 part of land for Geran Mukim No 1668, Lot 2543, Mukim Batu, Daerah Kuala Lumpur ('the land') to Fakhrur Razi bin Shahri ('Fakhrur') which was made on 5 January 1993 through the declaration No 3/93, *Jld* 139, Folio 54; and (b) to return proprietary of the 1/2 part of land to the deceased (or his inheritance) as the registered proprietor of the land. The deceased was the registered owner of the land and the appellant was the son of the deceased and also the administrator of the deceased's estate through the power of attorney dated 23 April 2015. Fakhrur had been entrusted by the deceased to sell the land through a letter of representation dated 18 February 1986, but Fakhrur had fraudulently transferred the land to himself on 5 January 1993 through the declaration No 3/93, *Jld* 139, Folio 54. The deceased then filed a court action against Fakhrur through Civil Suit No S3–22–315 of 2001 ('the civil suit') and a default judgment had been obtained by him against Fakhrur. The default judgment contained a declaration that the transfer of the land held by Fakhrur was invalid and null. Unfortunately, before the deceased had executed the default judgment by taking action to transfer the land to him from Fakhrur, he died on 24 October 2005. The appellant as the administrator of the deceased's estate had talked with Fakhrur to carry out the declaration, but all the discussions found a dead end. Therefore, the appellant appealed to the court for such reliefs. The Kuala Lumpur High Court dismissed the appellant's application and hence the appeal. The issues for consideration were: (i) whether the appellant had taken appropriate action to meet the requirements of s 417 of the NLC; (ii) whether the action of the appellant was obstructed by time limit; and (iii) whether the appellant was entitled to the relief against the respondent.

Held, allowing the appellant's appeal with costs:

(1) The effect of the law on the declaration in the default judgment was, no valid transfer in the name of Fakhrur had been effected on the land, as if no transfer transaction had occurred. Equity considered the declaration in the judgment of default to create, on the date of judgment, a

constructive trust of 1/2 part of the land where Fakhrur held 1/2 part of the land as trustee for the deceased (or his inheritance), and the trust will only be released after ownership 1/2 part of the land was returned to the deceased (or his inheritance) (see paras 26–27).

(2) It was inaccurate for the learned judicial commissioner to state that the appellant failed to produce any evidence to show that he had sought to transfer the land to the deceased (or his inheritance). The appellant had discussed with Fakhrur to carry out the declaration, but all the discussions found a dead end and therefore he filed this initiative as the last resort (see paras 29–30).

(3) The dependency of the learned senior federal counsel to s 6(3) of the Limitation Act ('the LA') was incorrect. This was because the time limit set under this provision was subjected to s 22(1) of the LA. The originating summons filed by the appellant was an act by a beneficiary to recover the trust property of a trustee in the sense of 22(1) of the LA and not solely to execute the default judgment obtained against Fakhrur on 28 February 2003, of which the time limit set by s 6(3) was 12 years from the effective date of the default judgment (see paras 31 & 33).

(4) Although the dispute in the civil suit was between the deceased and Fakhrur, but the alternative order sought by the deceased and allowed by the court was clearly directed to the senior assistant registrar of the court as well as to the respondent. The respondent should take neutral stand to avoid injustice to any party, unless the appellant's actions caused serious harm to the respondent. The responsibilities of the respondent in such situations were statutory responsibilities. With the court order in the civil suit, the respondent's responsibilities were only to affect the order and not to dispute (see paras 35 & 37).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai jualan tanah secara am, lihat 8(3) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2018 Reissue) perenggan 4922–5579.

Kes-kes yang dirujuk

Datuk M Kayveas v See Hong Chen & Sons Sdn Bhd & Ors [2014] 4 MLJ 64, MP (dirujuk)

Mobert Berhad (in liquidation) v Stella D'Cruz [1985] 2 MLJ 446, MA (dirujuk)

Sungei Biak Tin Mines Ltd v Saw Choo Theng & Anor (No 2) [1970] 2 MLJ 226, MP (dirujuk)

Takako Sakao (f) v Ng Pek Yuen (f) & Anor (No 2) [2010] 2 MLJ 181; [2010] 1 CLJ 419, MP (dirujuk)

Tan Soo Bing & Ors v Tan Kooi Fook [1996] 3 MLJ 547; [1997] 1 CLJ 556, MP dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Had Masa 1953 ss 6(3), 22(1)
Kanun Tanah Negara s 417, 417(1)

Rayuan daripada: Saman Pemula No WA-24NCVC-1556–09 Tahun 2016 (Mahkamah Tinggi, Kuala Lumpur)

Normah bt Mohamad Desa (Tengku Saiful Hisyam bin Tengku Mohd Yusoff bersamanya) (Normah Desa & Co) bagi pihak perayu.
Narkunavathy Sundareson (Peguam Kanan Persekutuan, Jabatan Peguam Negara) bagi pihak responden.

Abdul Rahman Sebli HMR (menyampaikan penghakiman mahkamah):

[1] Melalui saman pemula bertarikh 29 September 2016, perayu memohon satu perintah di bawah s 417 Kanun Tanah Negara ('KTN') untuk relif-relif yang berikut:

(a) membatalkan pindah milik 1/2 bahagian hartanah bagi Geran Mukim No 1668, Lot 2543, Mukim Batu, Daerah Kuala Lumpur ('tanah tersebut') kepada Fakhrur Razi bin Shahri ('Fakhrur') yang dilakukan pada 5 Januari 1993 melalui perserahan No 3/93, *Jld* 139, Folio 54; dan

(b) mengembalikan hakmilik 1/2 bahagian tanah tersebut kepada si mati (atau pusakanya) sebagai tuan punya berdaftar tanah tersebut.

[2] Di akhir pendengaran, Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur menolak permohonan perayu. Ini adalah rayuan beliau terhadap keputusan tersebut. Setelah mendengar hujah kedua belah pihak, kami menangguhkan keputusan ke satu tarikh yang akan ditetapkan. Kami kini telah mencapai keputusan sebulat suara dan ini lah penghakiman kami.

[3] Fakta kes secara ringkas adalah seperti berikut. Si mati adalah pemilik berdaftar asal tanah tersebut dan perayu merupakan anak si mati dan juga pentadbir harta pusaka si mati melalui surat kuasa mentadbir bertarikh 23 April 2015.

[4] Menurut perayu, Fakhrur telah diamanahkan oleh si mati untuk menjual tanah tersebut melalui surat wakil kuasa bertarikh 18 Februari 1986, tetapi Fakhrur dengan curangnya telah memindahmilik tanah tersebut kepada dirinya sendiri pada 5 Januari 1993 melalui perserahan No 3/93, *Jld* 139, Folio 54.

[5] Si mati kemudiannya telah memfailkan tindakan mahkamah terhadap Fakhrur melalui Guaman Sivil No S3-22–315 Tahun 2001 ('guaman sivil

A tersebut') dan satu penghakiman ingkar telah diperolehi olehnya terhadap Fakhrur. Penghakiman ingkar ini mengandungi pengisytiharan bahawa pindah milik tanah tersebut yang dilaksanakan oleh Fakhrur kepada dirinya sendiri pada 5 Januari 1993 adalah tidak sah dan batal.

B **[6]** Dalam pernyataan tuntutannya, si mati menyenaraikan butir-butir penipuan yang dilakukan oleh Fakhrur. Salah satu daripadanya ialah pindah milik tersebut dikatakan oleh Fakhrur sebagai atas dasar kasih sayang, sedangkan dia tidak mempunyai pertalian anak beranak dengan si mati.

C **[7]** Fakhrur tidak memfailkan apa-apa pembelaan terhadap guaman sivil tersebut, yang menyebabkan penghakiman ingkar direkodkan terhadapnya pada 28 Februari 2003. Fakhrur tidak pernah memohon untuk mengetepikan penghakiman ingkar tersebut. Malah beliau tidak berbuat apa-apa untuk membatalkan kaveat-kaveat yang difailkan oleh si mati dan perayu ke atas
D tanah tersebut.

[8] Untuk konteks, kami perturunkan di bawah isi kandungan penghakiman ingkar yang menjadi pokok persoalan dalam rayuan ini:

E PENGHAKIMAN INGKAR

Tiada kehadiran telah dimasukkan oleh Defendan walau pun Writ Saman bertarikh 9 haribulan Mei 2001 dalam tindakan ini telah diserahkan ke atas beliau;

MAKA ADALAH PADA HARI INI DIHAKIMI SECARA INGKAR

F Bahawa Mahkamah mengisytiharkan pindahmilik tanah tersebut (melalui No Perserahan 3/39, Jilid 139, Folio 54 bertarikh 5/1/1993 adalah tidak sah dan batal (null and void);

ADALAH DIHAKIMI JUGA PADA HARI INI bahawa Defendan diarahkan memindahmilik semula setengah (1/2) bahagian tanah tersebut ke atas nama
G Plaintif dalam tempoh satu (1) bulan dari tarikh Penghakiman;

DAN ADALAH DIHAKIMI bahawa Defendan diarahkan melaksanakan instrumen dan dokumen berkaitan yang perlu bagi menyempurnakan pindahmilik tersebut dalam tempoh satu (1) bulan dari tarikh Penghakiman;

H DAN ADALAH JUGA DIHAKIMI bahawa secara alternatif kepada perenggan di atas bahawa Mahkamah mengarahkan Penolong Kanan Pendaftar Mahkamah Yang Mulia ini menyempurnakan instrumen dan dokumen berkaitan yang perlu dan Pentadbir Tanah yang berkaitan mendaftarkan setengah (1/2) bahagian tanah tersebut ke atas nama Plaintif;

I DAN ADALAH JUGA DIHAKIMI bahawa Defendan dikehendaki menyerahkan semula geran asal tanah tersebut kepada Plaintif;

DAN SELANJUTNYA ADALAH DIHAKIMI bahawa secara alternatif kepada perenggan di atas bahawa sekiranya Defendan enggan atau telah kehilangan geran asal tanah tersebut, Mahkamah Yang Mulia ini mengarahkan Pentadbir Tanah yang

berkaitan mengeluarkan geran baru tanah tersebut bagi menggantikan geran asal; A

DAN SELANJUTNYA ADALAH JUGA DIHAKIMI bahawa gantirugi penyalahgunaan tanah ditaksirkan oleh Mahkamah;

DAN AKHIRNYA DIHAKIMI bahawa kos sebanyak Ringgit Malaysia Dua Ratus Dua Puluh Lima (RM225.00) sahaja. B

[9] Malangnya, sebelum si mati sempat melaksanakan penghakiman ingkar tersebut dengan mengambil tindakan untuk memindah balik tanah tersebut kepada dirinya daripada Fakhrur, beliau telah meninggal dunia pada 24 Oktober 2005. C

[10] Perayu selaku pentadbir harta pusaka si mati telah berbincang dengan Fakhrur untuk melaksanakan pengisytiharan tersebut, namun semua perbincangan menemui jalan buntu. Dalam keadaan ini, perayu tidak mempunyai pilihan lain melainkan memohon kepada mahkamah untuk perintah-perintah yang berikut terhadap Fakhrur: D

2. bahawa defendan hendaklah, dalam apa-apa jua keadaan dan menurut Seksyen 417 Kanun Tanah Negara 1965, memberi kesan kepada Perisytiharan Berkenaan tersebut dalam Penghakiman tersebut; E

3. bahawa, sebagai memberi kesan kepada Perisytiharan Berkenaan tersebut, defendan hendaklah, sebaik sahaja disampaikan dengan salinan perintah bermeterai yang kemungkinan diberikan di sini, melakukan segala dan sebarang apa pun perbuatan yang harus dilakukan:- F

a. untuk membatalkan pemindahanmilikan yang telah didaftarkan di bawah No Perserahan 3/93, Jilid 139, Folio 54, pada 5.1.93 untuk memindahmilik kepada Fakhrur Razi Bin Shahri (No KP 610123-10-5725/6958932) tersebut 1/2 bahagian kepunyaan Si mati tersebut dalam hartanah yang dipegang di bawah suratan hakmilik Geran Mukim No 1668, Lot 2543, Mukim Batu, Daerah Kuala Lumpur; dan sebaliknya G

b. untuk mengembalikan ('reinstate') Si mati tersebut sebagai pemilik berdaftar 1/2 bahagian dalam hartanah yang dipegang di bawah suratan hakmilik Geran Mukim No. 1668, Lot 2543, Mukim Batu, Daerah Kuala Lumpur ... H

[11] Seksyen 417 KTN memperuntukkan seperti berikut:

417 General authority of the Court I

(1) The Court or a Judge may by order direct the Registrar or any Land Administrator to do all such things as may be necessary to give effect to any judgment or order given or made in any proceedings relating to land, and it shall be the duty of the Registrar or Land Administrator to comply with the order forthwith.

A (2) Where, pursuant to any order made by virtue of this section, the Registrar or any Land Administrator —

(a) cancels any instrument relating to land, or any memorial or other entry on any such instrument, or

B (b) makes any other amendment of, or addition, to, any such instrument, he shall note thereon the reason for the cancellation, amendment or addition, and the date thereof, and shall authenticate the same by his signature and seal.

C (3) Where the Registrar or Land Administrator takes action under this section in respect of any land or any share or interest therein, he shall cause notice of his action to be served upon any person or body having a claim protected by caveat affecting the land.

D **[12]** Peruntukan ini dipertimbangkan oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Sungei Biak Tin Mines Ltd v Saw Choo Theng & Anor (No 2)* [1970] 2 MLJ 226 yang mana Suffian HMP (pada masa itu) menyatakan:

E Section 417 of the National Land Code clearly says that the court has power to direct the collector to do all such things as may be necessary to give effect to its judgment or order. If we did not order the collector to remove Mr Lee's name from the register and put back on it that of the defendant company, we would be allowing the plaintiffs and Mr Lee to thumb their noses at a judgment of the Federal Court, and I do not think that we should allow that. We should give effect to our judgment and order the collector to get Mr Lee off the register and put the defendant company back on it.

F **[13]** Perayu juga merujuk kepada keputusan Mahkamah Agung dalam kes *Mobert Berhad (in liquidation) v Stella D'Cruz* [1985] 2 MLJ 446 yang mana Seah HMA berkata:

G The section is of limited application only and is intended to authorise the High Court to direct the land registrar to do all such things as may be necessary to give effect to any judgment or order made by the court affecting land.

H **[14]** Adalah dihujahkan oleh perayu bahawa pengisytiharan di dalam penghakiman ingkar tersebut (yang mengiystiharkan bahawa pindah milik tanah tersebut adalah batal dan tidak sah dan Fakhrur dikehendaki memindah balik 1/2 bahagian tanah tersebut kepada si mati) telah mengakibatkan instrumen pendaftaran bagi tanah tersebut atas nama Fakhrur terbatal dan 1/2 bahagian tanah tersebut kembali menjadi milik si mati.

I **[15]** Dihujahkan bahawa dengan adanya penghakiman ingkar tersebut, Fakhrur memegang tanah tersebut sebagai pemegang amanah dan bukan sebagai pemilik benefisial, dan dengan demikian tanah tersebut hendaklah dipindah balik kepada si mati (atau pentadbir).

[16] Dalam menjawab hujah perayu, peguam kanan persekutuan yang bijaksana menghujahkan seperti yang berikut: A

(a) responden selaku Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur bukanlah pihak kepada guaman sivil tersebut dan oleh itu tidak terikat oleh penghakiman ingkar tersebut; B

(b) penghakiman ingkar tersebut tidak mengandungi sebarang arahan, atau perintah, untuk responden menguatkuasakan pengisytiharan berkenaan;

(c) terma-terma penghakiman ingkar tersebut tidak menghendaki responden mendaftar balik si mati sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut; dan C

(d) penghakiman ingkar tersebut tidak lagi boleh dilaksanakan.

[17] Menurut peguam kanan persekutuan, apa yang dikehendaki oleh terma penghakiman ingkar tersebut ialah supaya Fakhrur melaksanakan dokumen-dokumen berkenaan dan mengemukakan surat asal hakmilik tanah, dan jika beliau gagal berbuat demikian, penolong kanan pendaftar mahkamah diberi kuasa untuk menandatangani dokumen-dokumen tersebut. D

E

[18] Dihujahkan seterusnya bahawa menurut penghakiman ingkar tersebut, responden hanya diperlukan untuk mengeluarkan surat hakmilik baru sekiranya Fakhrur gagal mengemukakan surat hakmilik, atau surat hakmilik tersebut telah hilang. Ditekankan bahawa dalam kes ini tidak ada keterangan yang dikemukakan oleh perayu untuk menunjukkan apakah tindakan yang telah diambil oleh si mati atau perayu sendiri untuk mendapatkan surat hakmilik asal tanah tersebut daripada Fakhrur setelah penghakiman ingkar diperolehi. F

G

[19] Pesuruhjaya kehakiman yang bijaksana bersetuju dengan responden dan memutuskan seperti yang berikut:

> This court is of the view, that necessary efforts need to be shown before the plaintiff could be allowed to invoke s 417 of the NLC, because from the terms of the default judgment itself it is clear that the defendant could only be directed to issue a new title or replace the lost title if Fakhrur had refused to transfer the 1/2 share of the said land to the deceased or had lost the original title of the said land. H
>
> In this application before this court, the plaintiff has failed to show that Fakhrur had refused to transfer the 1/2 share of the said land or had lost the original title of the said land. The third last paragraph of the default judgment clearly states that the defendant can only issue a new title in the event Fakhrur refused to transfer the 1/2 share of the said land or had lost the original title of the said land. It is also clear from the default judgment, that it was Fakhrur who was ordered to execute the instrument and deliver the original title to the deceased. I

[20] Dalam memutuskan sedemikian, pesuruhjaya kehakiman yang bijaksana merujuk kepada keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tan Soo Bing & Ors v Tan Kooi Fook* [1996] 3 MLJ 547; [1997] 1 CLJ 556 yang mana Wan Adnan Ismail HMP dalam meyampaikan keputusan mahkamah berkata:

> The words '... as may be necessary to give effect to any judgment or order given or made in any proceedings ...' in s 417 of the Code do not limit the power of the court in giving directions to the registrar. The court can only give directions to the registrar if such directions are necessary to give effect to any judgment or order of the court. There must be a final judgment or order of the court; then only, in order to give effect to such a judgment or order can the court give directions to the registrar.

[21] Kuasa mahkamah di bawah s 417 KTN dijelaskan oleh Mahkamah Persekutuan melalui Gopal Sri Ram HMP dalam kes *Tan Soo Bing & Ors v Tan Kooi Fook* [1996] 3 MLJ 547; [1997] 1 CLJ 556 yang mana hakim yang bijaksana itu menyatakan:

> ... It is settled that this court has ample jurisdiction to make consequential orders to give effect to its judgment (see *Tan Soo Bing & Ors v Tan Kooi Fook* [1996] 3 MLJ 547; [1997] 1 CLJ 556) including directing the entry of a registrar's caveat (see *Seet Soh Ngoh v Venkateswara Sdn Bhd & Anor* [1976] 1 MLJ 242; [1975] 1 LNS 159) and to ensure that its judgment in particular cases is not defeated by intervening events.

[22] Hujah teras perayu berhubung dengan penghakiman ingkar tersebut ialah, ia mempunyai implikasi undang-undang seperti yang berikut:

(a) memandangkan pengisytiharan tersebut memutuskan bahawa pindah milik tanah tersebut kepada Fakhrur adalah batal dan tidak sah, maka 1/2 bahagian si mati dalam tanah tersebut haruslah dikembalikan kepada si mati (atau pusakanya);

(b) sekiranya 1/2 bahagian yang dipindahkan kepada Fakhrur tersebut harus dikembalikan kepada si mati, maka maksim *acquitas factum habet quod fieri oportuit* (*equity regards as done that which ought to have been done*) adalah terpakai. Ekuiti terpakai dari tarikh pengisytiharan berkenaan pada 28 Februari 2003 — yang menganggap:

   (i) si mati (atau pusakanya) sebagai pemilik benefisial, atas dasar ekuiti, 1/2 bahagian dalam tanah tersebut; dan

   (ii) Fakhrur memegang 1/2 bahagian dalam tanah tersebut tidak lagi sebagai pemilik benefisial yang sah tetapi sebagai pemegang amanah untuk si mati (atau pusakanya) sehingga pemilikan 1/2 bahagian tersebut dikembalikan kepada si mati (atau pusakanya).

[23] Responden juga membangkitkan isu had masa. Dihujahkan bahawa tindakan perayu terhalang oleh had masa kerana saman pemula yang difailkan oleh perayu telah melebihi 13 tahun dari tarikh penghakiman ingkar direkodkan terhadap Fakhrur. Menurut peguam kanan persekutuan yang bijaksana, ini ditegah oleh s 6(3) Akta Had Masa 1953 ('Akta Had Masa') yang memperuntukkan seperti yang berikut:

> An action upon any judgment shall not be brought after the expiration of twelve years from the date on which the judgment became enforceable and no arrears of interest in respect of any judgment debt shall be recovered after the expiration of six years from the date on which the interest became due.

[24] Ini juga dipersetujui oleh pesuruhjaya kehakiman yang bijaksana, dengan memberi alasan yang berikut:

> As to the issue of limitation raised by the defendant, this court finds that s 6(3) of the Limitation Act 1953 (Act 254) is applicable since the default judgment was obtained on 28 February 2003, and this application filed by the plaintiff on 29 September 2016, which is more than 13 years ago, and that the plaintiff too has failed to show any evidence or provide any information why the default judgment was not enforced all this while.

[25] Adalah tidak dipertikaikan bahawa saman pemula perayu difailkan melebihi 13 tahun dari tarikh penghakiman ingkar direkodkan terhadap Fakhrur. Tidak ada penjelasan yang diberikan oleh perayu kenapa penghakiman ingkar ini tidak di kuatkuasakan semasa hayat si mati masih ada.

[26] Kami telah menimbang dengan teliti hujah-hujah yang dikemukakan oleh kedua belah pihak dan juga alasan penghakiman pesuruhjaya kehakiman yang bijaksana, dan kami bersetuju dengan perayu bahawa kesan undang-undang kepada pengisytiharan di dalam penghakiman ingkar tersebut ialah, tiada pindah milik yang sah atas nama Fakhrur telah dilaksanakan ke atas tanah tersebut, seolah-olah tiada urusan pindah milik telah berlaku.

[27] Pada pendapat kami, ekuiti menganggap pengisytiharan di dalam penghakiman ingkar tersebut sebagai mewujudkan, pada tarikh penghakiman, suatu amanah konstruktif bagi 1/2 bahagian tanah tersebut yang mana Fakhrur memegang 1/2 bahagian tanah tersebut sebagai pemegang amanah bagi si mati (atau pusakanya), dan amanah tersebut hanya akan dilepaskan setelah pemilikan 1/2 bahagian tanah tersebut dikembalikan kepada si mati (atau pusakanya).

[28] Perbezaan di antara amanah ekspres dan amanah konstruktif telah dibincangkan oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Datuk M Kayveas v See Hong Chen & Sons Sdn Bhd & Ors* [2014] 4 MLJ 64 yang mana Suriyadi Halim

Omar HMP memberi pandangannya seperti yang berikut:

> [37] Due to the fine line drawn between an express trust and a constructive trust, perhaps a comparison of these two classes of trusts may help give a clearer picture. An obvious difference is that an express trust comes into existence the moment the trust is expressed while for a constructive trust the unconscionable behaviour of the trustee ignites it into existence. Geraint Thomas Alastair Hudson in the *Law of Trusts* (2nd Ed) wrote:
>
> > One significant distinction between an express trust and a constructive trust is that an express trust necessarily comes into existence from the moment at which the settlor declared it, whereas a constructive trust cannot exist but for the unconscionable behaviour of the defendant which brings it into existence; therefore the express trust is brought into existence by the deliberate act of the settler whereas a constructive trust is brought into existence by means of the wrongful act of the trustee. Thus, the constructive trust is dependent on the unconscionability of the defendant's actions ...
>
> [38] From the various opinions above it may be construed that a constructive trust arises by operation of law irrespective of the intention of the parties, in circumstances where the trustee acquires property for the benefit of the beneficiary, and making it unconscionable for him to assert his own beneficial interest in the property and deny the beneficial interest of another. Being bereft of any beneficial interest, and with equity fastened upon his conscience, he cannot transfer any interest to himself let alone a third party. If he does, then a constructive trust comes into existence. An aggrieved party, by equitable remedy, may demand restitution of the property if he has been deprived of his beneficial interest.

[29] Berhubung dengan isu samada perayu telah mengambil tindakan sewajarnya untuk memenuhi kehendak s 417 KTN, adalah kurang tepat pada pendapat kami untuk pesuruhjaya kehakiman yang bijaksana menyatakan bahawa perayu gagal mengemukakan sebarang bukti untuk menunjukkan bahawa beliau telah berusaha untuk memindah balik tanah tersebut kepada si mati (atau pusakanya).

[30] Sepertimana kami nyatakan awal tadi, perayu selaku pentadbir harta pusaka si mati telah berbincang dengan Fakhrur untuk melaksanakan pengisytiharan tersebut, namun semua perbincangan menemui jalan buntu. Itulah sebabnya beliau memfailkan saman pemula ini sebagai jalan terakhir.

[31] Berkenaan dengan isu had masa, kami berpendapat bahawa kebergantungan peguam kanan persekutuan yang bijaksana kepada s 6(3) Akta Had Masa adalah tidak bertepatan. Ini kerana had masa yang ditetapkan di bawah peruntukan ini adalah tertakluk kepada s 22(1) Akta yang sama, yang menyebut:

> (1) No period of limitation prescribed by this Act shall apply to an action by a beneficiary under a trust, being an action —

(a) In respect of any fraud or fraudulent breach of trust to which the trustee was a party or privy; or

(b) To recover from the trustee trust property or the proceeds thereof in the possession of the trustee, or previously received by the trustee and converted to his use.

[32] Kami bersetuju dengan peguam perayu yang bijaksana bahawa s 22(1) adalah terpakai dan memihak kepada perayu kerana tindakan perayu bukanlah semata-mata 'to give effect to any judgment or order given or made in any proceedings relating to land' dalam ertikata sub-s 417(1) KTN (dan dengan demikian tertakluk kepada s 6(3) Akta Had Masa) tetapi adalah untuk melaksanakan amanah yang diwujudkan oleh pengisytiharan di dalam penghakiman ingkar tersebut.

[33] Adalah jelas bahawa saman pemula yang difailkan oleh perayu merupakan satu tindakan oleh seorang benefisiari untuk mendapat balik harta amanah dari milikan seorang pemegang amanah dalam ertikata s 22(1) Akta Had Masa dan bukan semata-mata untuk melaksanakan penghakiman ingkar yang diperolehi terhadap Fakhrur pada 28 Februari 2003, yang mana had masa yang ditetapkan oleh s 6(3) ialah 12 tahun dari tarikh berkuatkuasanya penghakiman ingkar tersebut.

[34] Berkenaan dengan isu samada perayu berhak mendapat relif terhadap responden dalam saman pemula ini, kami tidak bersetuju dengan responden bahawa oleh kerana responden bukanlah pihak dalam penghakiman ingkar tersebut, ia tidak terikat dengannya.

[35] Memang benar bahawa pertikaian dalam guaman sivil tersebut adalah antara si mati dan Fakhrur, tetapi perintah alternatif yang dipohon oleh si mati dan dibenarkan oleh mahkamah jelas ditujukan kepada penolong kanan pendaftar mahkamah dan juga kepada responden.

[36] Apapun, yang penting ialah, pindah milik tanah tersebut kepada Fakhrur telah diisytiharkan sebagai tidak sah dan batal (*null and void*) dan penghakiman ingkar yang direkodkan terhadap Fakhrur dalam guaman sivil tersebut tidak pernah diketepikan oleh mana-mana mahkamah.

[37] Dalam keadaan ini, responden sewajarnya mengambil pendirian berkecuali bagi mengelak daripada berlakunya ketidakadilan kepada mana-mana pihak, kecualilah tindakan perayu menyebabkan kemudaratan serius kepada responden. Tanggungjawab responden dalam situasi sebegini adalah tanggungjawab statutori. Dengan adanya perintah mahkamah dalam guaman sivil tersebut, tanggungjawab responden hanyalah untuk memberi

A kesan kepada perintah tersebut dan bukan untuk mempertikaikannya.

B **[38]** Pada pendapat kami, atas fakta dan keadaan-keadaan kes ini, Mahkamah Tinggi sepatutnya membenarkan permohonan perayu dan seterusnya mengeluarkan perintah di bawah s 417 KTN sebagaimana dipohon oleh perayu untuk memastikan keadilan diberikan kepada pihak yang berhak keatas tanah tersebut.

C **[39]** Atas alasan-alasan diatas, kami berpendapat bahawa terdapat merit dalam rayuan ini. Oleh yang demikian, rayuan perayu adalah di benarkan dengan kos.

Rayuan perayu dibenarkan dengan kos.

D Dilaporkan oleh Ahmad Ismail Illman Mohd Razali

E

F

G

H

I